3054 Si al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorateo de los que haya al tiempo de la retroventa.

3055. Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año; el cual se comenzará á contar desde el plazo fijado para la retroventa.

CAPITULO X.

DE LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRA—VENTA.

Art. 3056. El contrato de compra—venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre cosa inmueble.

3057. La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de trescientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos.

3058. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, lo hará en su nombre y á su ruego otra persona con capacidad legal; no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos.

3059. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el vendedor y otro para el comprador, extendiéndose timbrados con las estampillas correspondientes.

3060. Si el valor del inmueble excede de trescientos pesos, la venta se reducirá á escritura pública.

3061. La venta de bienes raíces no producirá efectos con relacion á tercero, sino despues de registrada en los términos prescritos en este Código.

TITULO DECIMO NOVENO.

DE LA PERMUTA.

Art. 3062. Cambio ó permuta es un contrato por el que se dá una cosa por otra.

3063. Dánlose cosa y dinero por otra cosa, será venta ó permuta, segun lo dispuesto en el artículo 2940.

3064. Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado á entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió.

3065. El permutante que sufra eviccion de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dió, si se haya aún en poder del otro permutante, ó exigir su valor y los daños y perjuicios.

3066. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que á título oneroso haya adquirido un tercero sobre la cosa que reclama el que sufrió la eviccion.

3067. Con excepcion de lo relativo al precio, son aplicables á este contrato las reglas del de compra—venta, en cuanto no se opongan á los artículos anteriores.

TITULO VIGESIMO.

DEL ARRENDAMIENTO.

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 3068. Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

3069. Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

3070. El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato ya en virtud de autorizacion expresa del dueño, ya por disposicion de la ley.

3071. En el primer caso del artículo anterior la constitucion del arrendamiento se sujetará á los límites que designe el convenio; y en el segundo á los que la ley ha fijado

al marido, al tutor, al albacea y á los demas administradores de bienes ajenos.

3072 No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, ó de quien los represente.

3073. Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujecion á las disposiciones contenidas en los títulos 5º y 6º del Libro 2º

3074 Se prohibe á los magistrados, á los jueces y á cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio ó de reparticion en que aquellos hayan intervenido.

3075. Se prohibe á los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí ó por interpósita persona los bienes que á éstos pertenezcan.

3076. Son interpósitas personas las declaradas en el artículo 2978

3077. El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley.

3078 La renta ó precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero ó en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

3079. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.

3080 Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública

3081. La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público se regirá por las ordenanzas administrativas.

CAPITULO II.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.

Art. 3082. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1º A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel á que por su misma naturaleza estuviere destinada:

2º A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

3º A no estorbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, á no ser por causa de reparaciones urgentes é indispensables:

4º A garantir el uso ó goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato:

5º A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos ó vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

3083. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

3084. El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella; salvo el caso designado en la fraccion 3ª del artículo 3082.

3085. Para cumplir lo dispuesto en la fraccion 4ª del artículo 3082, se observarán las prescripciones contenidas en el capítulo 5º título 3º de este Libro.

3086. Lo dispuesto en la citada fraccion 4ª no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

3087. Para cumplir lo prevenido en la fraccion 5ª del citado artículo 3082, se observará lo dispuesto en el capítulo 6º título 18 de este Libro.

3088. El arrendador pagará las contribuciones impuestas á la finca; salvo convenio en contrario.

3089. Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagará éste con cargo á la renta.

3090. Si al terminar el arrendamiento, hubiere algun saldo á favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente; á no ser que tenga algun derecho

que ejercitar contra aquel: en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

3091. El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demas cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario, existentes dentro de la cosa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico, en los términos declarados en los artículos 2088 y 2089.

3092. El arrendatario está obligado:

1º A satisfacer la renta ó precio en el tiempo y forma convenidos:

2º A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa ó negligencia, ó la de sus familiares y subarrendatarios:

3º A servirse de la cosa solamente para el uso convenido ó conforme á la naturaleza de ella.

3093. El arrendatario no está obligado á pagar la renta sino desde el dia en que recibe la cosa arrendada; salvo pacto en contrario.

3094. La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y á falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios, tambien vencidos, si el predio es rústico.

3095. La renta se pagará en el lugar convenido; y á falta de convenio, conforme á lo dispuesto en el artículo 1634.

3096 Lo dispuesto en el artículo 3090 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

3097. El arrendatario que falta á uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.

3098. El arrebdatario está obligado á pagar la renta en la especie de moneda convenida; observándose en este caso lo dispuesto en el artículo 1569.

3099. El arrendatario está obligado á pagar la renta que se venza hasta el dia en que se entregue la cosa arrendada.

3100 Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo

debido, estará obligado á pagar en dinero el mayor que tuvieron los frutos en todo el tiempo trascurrido.

3101. Si por caso fortuito ó fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento.

3102. Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa, padrá el arrendatario pedir reduccion parcial de la renta á juicio de peritos.

3103. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo convenio en contrario.

3104. Si la privacion del uso proviene de eviccion del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 3101; y si el dueño es poseedor de mala fé, responderá tambien de los daños y perjuicios.

3105. El arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir diminucion de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo ó en parte los frutos ó esquilmos de la finca.

3106 Si la privacion del uso ó la pérdida de los frutos ó esquilmos proviene de hecho directo ó indirecto dal arrendador, al arrendatario puede exigir el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3101. 3102 y 3152, así como el pago de todos los daños y perjuicios.

3107. El arrendatario es responsable del incendio, á no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor ó vicio de construccion

3108. Tampoco responde el arrendatario del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, á pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse á un buen padre de familia.

3109 Si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio; á no ser que se pruebe que este comenzó en la habitacion de alguno de ellos, quien en tal caso será el solo responsable.

3110. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitacion, quedará libre de responsabilidad.

3111. Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa,

será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad.

3112. La responsabilidad en los casos de que tratan los cinco artículos anteriores, comprende no solo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado á otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

3113. El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el mas breve término posible, toda usurpacion ó novedad dañosa que otro haya hecho ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

3114. Tambien está obligado á poner en conocimiento del dueño con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones.

3115. En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

3116. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total ó parcial de la cosa, tendrá los derechos que le conceden los artículos 3101, 3102, 3150 y 3151.

3117. El arrendatario no puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió; siendo ademas responsable de todos los daños y perjuicios.

3118. El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador: si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

3119. Si el subarriendo se hiciere en virtud de autorizacion general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso ó goce de la cosa.

3120. En el caso del artículo que precede, conserva el arrendador los derechos que á su favor establece el artículo 3091.

3121. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario; á no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

3122. Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que á él ó al giro ó negociacion se impongan.

3123. El subarrendatario que no cumpla la obligacion que le impone la fraccion 3ª del artículo 3092, es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede ademas el arrendador usar del derecho que le concede el artículo 3144.

3124. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripcion de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido ó se hubiere menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

3125. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripcion expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salva la prueba en contrario.

3126. El arrendatario no puede rehusarse á hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean estas útiles ó necesarias.

3127. El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorizacion del arrendador; pero puede llevárselas, si al separarlas, no se sigue deterioro á la finca.

3128. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último año agrícola que permanezca en el fundo, permitir á su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demas medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente.

3129. El permiso á que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme á las costumbres locales; salvo convenio en contrario.

3130. Terminado el arrendamiento, tendrá á su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edi-